TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 208/2018/DS-PT Ngày: 29 - 5 - 2018 V/v tranh chấp "Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Hiệp.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Sâm Hương.

Bà Võ Thị Thu Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp "Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2017/DSST ngày 29/9/2017, của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2018/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **1. Nguyễn Văn C**, sinh năm 1955 (có mặt);

2. Lê Hồng H, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: ấp C, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

2. Bị đơn: **Nguyễn Thị M,** sinh năm 1943.

Địa chỉ: ấp R, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

Đại diện hợp pháp: **NLQ2,** sinh năm 1971. Theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 11 năm 2007 (có mặt);

Địa chỉ: ấp R, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **NLQ1**, sinh năm 1967;

Đại diện hợp pháp: **NLQ2,** sinh năm 1971. Theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 11 năm 2007 (có mặt);

2. **NLQ2**, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: ấp R, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

3. **NLQ3**, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp C, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

4. **NLQ4**, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp C, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

5**. NLQ5**, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp C, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

6. **NLQ6,** sinh năm 1977;
Đại diện theo ủy quyền: NLQ3, sinh năm 1982 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp C, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

7. **NLQ7**, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8. **NLQ8**, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp R, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

9. **NLQ9,** sinh ngày 19/5/2000;

Người giám hộ: NLQ2, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp R, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang

10. **NLQ10**, sinh ngày 11/01/2001;

Người giám hộ: NLQ1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp R, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

11. **NLQ11**, sinh năm 1987 (chết).

Địa chỉ: ấp C, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của NLQ11*:

1**. Nguyễn Văn C**, sinh năm 1955;

2. **Lê Hồng H**, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: ấp C, Thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Văn C, Lê Hồng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

*** Nguyên đơn bà Lê Hồng H trình bày:** Gia đình bà H và ông C có phần đất diện tích 3137,8m^2 tọa lạc tại ấp C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001QSDĐ/1040/QĐ.UB ngày 26/10/2003 cấp cho hộ Nguyễn Văn C. Trước đây để đi ra đường công cộng gia đình bà H sử dụng đường đi chung có chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 35m (Hiện nay phần đường đi này nằm trên đất của bà Nguyễn Thị M). Đến năm 2003 Nhà nước có chủ trương vét rạch Trấn Định, bà M thỏa thuận với gia đình bà H là dời lối đi ra cặp rạch Trấn Định để bà M rào lại vườn nhằm bảo vệ tài sản của bà, gia đình bà H đồng ý nên đã dời lối đi ra sát ranh đất của bà M cặp ranh Trấn Định, đồng thời bà M kéo hàng rào lưới B40 để rào lại đất của bà M chừa lối đi nêu trên cho gia đình bà H đi đến nay. Năm 2006 gia đình bà H đặt ống nước qua đường đi đã đổi thì bà M không đồng ý, từ đó phát sinh tranh chấp bà M đòi rào đường đi lại không cho gia đình bà H đi. Đây là lối đi duy nhất từ phần đất của gia đình bà H ra đường đi công cộng, lối đi này nằm trên đất của bà M có chiều ngang khoảng 02m chiều dài khoảng 08m (Chưa trừ tim lộ). Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà M mở lại lối đi cũ có chiều ngang 02m, chiều dài 08m để gia đình bà H đi ra đường công cộng, bà H đồng ý bồi hoàn giá trị đất theo giá đất do Hội đồng định giá huyện C định giá.

*** Nguyên đơn Nguyễn Văn C trình bày:** Thống nhất lời trình bày của bà H, trình bày bổ sung như sau: Đối với bờ sông không là đường thẳng cần đo đạc theo hiện trạng đường cong của sông.

*** Chị NLQ2 - đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị M trình bày:** Bà M không đồng ý theo yêu cầu của ông C và bà H. Phần đất của bà M thì bà M được rào lại theo đúng diện tích được nhà nước cấp quyền sử dụng, đất còn lại mà bà H cho là đất công cộng thì bà H cứ tự ý đi. Còn phần đất từ cột mốc ranh địa chính cắm để lối đi công cộng (đường đan) thì bà không đồng ý để bà H và ông C đi, nếu ông C và bà H cần sử dụng lối đi thì liên hệ ông Tất ở phần đất cạnh phần đất gia đình bà M để đi. Gia đình bà chưa ký giấy tờ gì để ông C và bà H có lối đi cả, lối đi trước năm 2003 chỉ là lối đi tự phát. Gia đình bà chưa từng có ý định bán lối đi này cho ông C và bà H mà là đồng ý bán lối đi ở phần đất khác ở cạnh đất ông Diệp để bà H và ông C mở lối đi mà thôi. Nay bà M giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu của ông C và bà H để mở lối đi.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NLQ3 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của NLQ6 trình bày:** Thống nhất lời trình bày của ông C và bà H.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, chấp nhận đền bù giá trị đất theo giá Nhà nước qui định. Bà NLQ2 - đại diện ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C và bà H, chỉ đồng ý mở lối đi cho gia đình ông C giáp với phần đất của ông Lương Minh D, đồng thời yêu cầu ông C và bà H đền bù giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị thực tế chuyển nhượng tại địa phương, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét mở lối đi khác thuận tiện hơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 thống nhất với lời trình bày của ông C và bà H, gia đình chị có duy nhất lối đi nêu trên là thuận tiện nhất. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ5, NLQ4 vắng mặt không rõ lý do mặc dù đã được

triệu tập hợp lệ, NLQ7 có đơn xin vắng mặt, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt NLQ5, NLQ4 và NLQ7.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ vào các điều 28, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 273, 275; 298 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 171, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Văn C và Lê Hồng H.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M cùng các thành viên trong hộ mở lối đi có diện tích là 72,8 m^2 cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H cùng các thành viên trong hộ. Lối đi có vị trí địa lý như sau:

- Đông giáp rạch Trấn Định và đất của hộ ông Nguyễn Văn C.

- Tây và Nam giáp đất hộ Nguyễn Thị M và đường đi công cộng.

- Bắc giáp đất Nguyễn Duy T.

(Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H có trách nhiệm liên đới đền bù cho bà Nguyễn Thị M 87.360.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H 50.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 016341 ngày 23/11/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị M phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H liên đới chịu 4.368.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Hồng H có đơn kháng cáo yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 2m x 5m = 10m^2 đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M và được đi trên con đê bao nối liền 10m^2 đất bà M ra đường đi công cộng (đất nhà nước thu hồi đã hoán đổi năm 2003). Ông C và bà H không đồng ý trả tiền lối đi nêu trên cho bà M theo giá thị trường là 87.360.000 đồng, chỉ đồng ý trả 01 phần lối đi

có chiều ngang 2m x 5m = 10m² cho bà Nguyễn Thị M theo giá thẩm định của nhà nước.

Ý kiến của các đương sự:

- Nguyên đơn Lê Thị Hồng H cho rằng, lối đi qua đất bà M chỉ có 10m^2, diện tích đất còn lại là lối đi cộng, nên không đồng ý trả giá trị đất như Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác và cũng không thực hiện việc nộp chi phí định giá.

- Bị đơn đại diện ủy quyền ủy quyền là chị NLQ2 xác định lối đi của gia đình ông C, bà H hiện tại năm toàn bộ trên diện tích đất của gia đình bà và diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên đất của bà thì phải trả lại giá trị cho gia đình bà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, không có kiến nghị gì.

+ Về nội dung vụ án:

Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và căn cứ áp dụng pháp luật của Tòa án sơ thẩm là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vắng mặt, có đơn xin vắng mặt và vắng mặt không có đơn nhưng đã được tòa án tống đạt nhưng vẫn vắng mặt, việc vắng mặt của các đương sự xét thấy không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, áp dụng Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Hồng H kháng cáo không đồng ý trả giá trị theo giá thị trường về việc buộc bị đơn Nguyễn Thị M mở lối đi cho gia đình ông C và bà H vì cho rằng lối đi này là lối đi công cộng không phải đất của bà M. Căn cứ vào tài liệu của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 09/11/2016 (BL177) xác định phần đất mà ông C, bà H sử dụng làm lối đi là đất của bà M đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng, lối đi này cũng không phải là đường đi công cộng. Căn cứ Điều 245, 246, 248 và Điều 254 Bộ luật dân sự, theo quy định chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thoả thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên, nếu có tranh chấp về lối đi. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H là có căn cứ đúng pháp luật, về nghĩa vụ ông C, bà H phải có trách nhiệm đề bù giá trị đất khi yêu cầu mở lối đi. Do các bên không tự thỏa thuận được với nhau và cũng không có thỏa thuận nào khác, nên tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Nguyên đơn kháng cáo về giá đất đền bù không đồng ý với giá thị trường mà yêu cầu thực hiện theo giá nhà nước quy định. Nhận thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn không tự thỏa thuận, thống nhất với nhau về giá đất khi giải quyết tranh chấp, thì Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để quyết định, theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số: 02/2014/TTLT ngày 28/3/2014 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ tài chính quy định "phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm định giá". Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà M của người phải mở lối đi cho ông C, bà Hòa, Hội đồng định giá theo giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm định giá là có căn cứ đúng quy định, ông C, bà H đề nghị đền bù theo giá nhà nước quy định là không có căn chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị tạm dừng phiên tòa để định giá lại, nhưng hết thời hạn nộp tiền chi phí định giá theo biên bản quy định thời gian nộp bổ sung chứng cứ ngày 29/3/2018 nguyên đơn không thực hiện, xem như nguyên đơn từ bỏ yêu cầu của mình, do đó Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét về giá đất theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình đối với quyết định xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, các bên đương sự cũng không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng quy định pháp luật, không có căn cứ để xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: do không được chấp nhận nội dung kháng cáo, nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 28, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 273, 275; 298 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 171, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Lê Hồng H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 285/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Văn C và Lê Hồng H.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M cùng các thành viên trong hộ mở lối đi có diện tích là 72,8 m^2 cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H cùng các thành viên trong hộ. Lối đi có vị trí địa lý như sau:

- Đông giáp rạch Trấn Định và đất của hộ ông Nguyễn Văn C.

- Tây và Nam giáp đất hộ Nguyễn Thị M và đường đi công cộng.

- Bắc giáp đất Nguyễn Duy T.

(Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H có trách nhiệm liên đới đền bù cho bà Nguyễn Thị M 87.360.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất.

2. Kể từ ngày bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H 50.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 016341 ngày 23/11/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị M phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn C và bà Lê Hồng H liên đới chịu 4.368.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông C, bà H có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 26365 ngày 06 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên đã nộp xong án phí phúc thẩm.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh TG;
- TAND huyện C;
- THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Hiệp